

**JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN  
YANG DILAKUKAN TANPA AKTA JUAL BELI  
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH ( PPAT )  
(Studi Kasus Perkara No. 220/Pdt.G/2006/PN.Bks)**

**TESIS**



Oleh :  
**ACHMAD MUHARAM, SH.**  
NIM : B4B 006 063

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCA SARJANA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2008**

## **PERNYATAAN**

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri, dan dalamnya tidak terdapat karya yang telah diajukan untuk memperoleh keserjanaan di suatu Perguruan Tinggi dan di Lembaga Pendidikan lainnya. Pengetahuan yang saya peroleh dari hasil penelitian maupun yang belum/tidak diterbitkan sumbernya di jelaskan dalam tulisan daftar pustaka.

Penulis

ACHMAD MUHARAM, SH.

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah puji Syukur kepada Allah SWT, teriring salawat dan salam kepada Nabi Besar Muhammad SAW, yang telah membawa pencerahan kepada umat Manusia. Karena atas berkah dan rahmat serta kesehatan yang diberikanNYA, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul “JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN YANG DILAKUKAN TANPA AKTA JUAL BELI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH ( PPAT ),

(Studi Kasus Perkara No. 220/Pdt.G/2006/PN.Bks)”, sebagai suatu syarat untuk mendapatkan derajat Sarjana S-2, pada Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Program Studi Magister Kenotariatan.

Selama proses penulisan tesis ini sejak penyusunan rancangan penelitian, studi kepustakaan, pengumpulan data di lapangan serta pengolahan hasil penelitian sampai terselesaikannya penulisan tesis ini, penulis telah banyak mendapatkan bantuan, baik sumbangan pemikiran maupun tenaga yang tak ternilai harganya dari berbagai pihak. Untuk itu pada kesempatan ini, perkenalkanlah penulis dengan segala kerendahan hati dan penuh keikhlasan untuk menyampaikan rasa hormat dan terima kasih yang tulus kepada :

1. Bapak MULYADI, SH.,MS, Selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang dan sekaligus selaku Dosen Pembimbing I, yang telah memberikan bimbingan,

pengarahan, masukan dan kritik serta saran yang membangun selama proses penulisan tesis ini, Integritas beliau selaku Akademisi dirasakan oleh penulis telah memberikan kesan yang sangat berarti.

2. Bapak YUNANTO, SH., M Hum, selaku Sekretaris I Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang dan sekaligus selaku Dosen Pembimbing II, yang telah memberikan bimbingan, pengarahan, masukan dan kritik serta saran yang membangun selama proses penulisan tesis ini, Integritas beliau selaku Akademisi dirasakan oleh penulis telah memberikan kesan yang sangat berarti.

3. Tim Penguji Proposal dan Tesis yang terdiri dari :

- Bapak DWI PURNOMO, SH., M Hum.
- Bapak BAMBANG EKO TURISNO, SH., M Hum.
- Bapak A. KUSBIYONDONO, SH., M Hum.

Yang telah memberikan banyak masukan serta arahan untuk dapat terselesaikannya tesis ini dengan baik;

4. Seluruh Dosen Pengajar pada Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, atas segala Ilmu yang telah diberikan dan telah membantu penulis dalam menyelesaikan pendidikan di Program Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro Semarang;

5. Staff Tata Usaha dan administrasi Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, yang telah membantu penulis dalam banyak hal.
6. Orang Tua dan Isteri serta anak-anakku Tercinta, yang telah memberikan kepercayaan yang tulus, Inspirasi dan dorongan, serta motivasi bagi penulis dalam menyelesaikan studi.
7. Rekan-rekan Mahasiswa Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro Semarang Angkatan 2006, yang tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu;
8. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu penulis dalam melakukan penelitian sejak awal sampai akhir penulisan tesis ini.

Penulis menyadari bahwa tesis ini sangat jauh dari kesempurnaan auatu penulisan karena keterbatasan dan kemampuan yang dimiliki oleh penulis, maka dari itu penulis membuka diri terhadap saran dan kritik yang bersifat membangun.

Akhir kata semoga tesis ini dapat membawa manfaat bagi pembaca pada umumnya serta Program Magister Notaris Universitas Diponegoro pada khususnya.

Semarang, April 2008.

## ABSTRAK

Menurut ketentuan yang berlaku jual beli hak atas tanah dan bangunan haruslah dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan tetapi dalam kehidupan sehari-hari ternyata masih banyak terjadi peralihan hak atas tanah dan bangunan yang dilakukan secara dibawah tangan dalam arti tidak dilakukan sesuai dengan keketentuan yang berlaku, hal yang demikian tentulah akan sangat merugikan pihak pembeli, karena Pembeli hanya dapat menguasai hak atas tanah dan bangunan secara fisik saja, sedangkan secara hukum kepemilikan atas tanah dan bangunan tersebut adalah tetap pada Penjual.

Penelitian tesis ini adalah penelitian kepustakaan, dimana sumber-sumber utamanya diperoleh dari sumber-sumber kepustakaan. Penelitian ini juga termasuk pendekatan Yuridis Normatif yaitu dengan cara penelitian yang bertujuan untuk menggali dan menjelaskan satu gejala atau keadaan tertentu khususnya yang berkaitan dengan jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan tanpa akta jual beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimanakah status jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta jual beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dari sudut pandang hukum ? bagaimanakah pengaturan hukum mengenai jual beli tanah dan bangunan dan upaya-upaya apa yang dapat dilakukan agar jual beli yang dilakukan tanpa akta jual beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat didaftarkan dan mempunyai kekuatan hukum yang pasti, khususnya jika penjual tidak diketahui lagi tempat tinggalnya.

Hasil kajian ini menunjukan bahwa jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan tanpa akta jual beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sah menurut hukum sepanjang syarat materiil terpenuhi. Upaya yang dapat dilakukan agar jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan tanpa akta jual beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah dengan mengajukan gugatan kepada Ketua Panitera Pengadilan Negeri setempat yang berwenang, dengan isi gugatan agar Ketua Pengadilan Negeri memutuskan bahwa jual beli hak atas tanah dan bangunan tersebut adalah Sah dan berdasarkan keputusan tersebut memberikan kuasa kepada Pembeli selaku Penggugat untuk bertindak mewakili penjual dan sekaligus bertindak atas namanya sendiri selaku Pembeli, sehingga jual beli hak atas tanah dan bangunan tersebut dapat dibuktikan dengan akta jual beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk segera didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat.-

Kata Kunci : *jual beli, tanah dan bangunan.*

## **ABSTRACT**

According to the effective stipulation, the purchase and sale of lease hold land and building must be done before the PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). However, in reality, illegal movement of purchase and sale of lease hold land and building is still happening widely, and this will definitely inflict financial loss to the buyer, because the buyer can only possess purchase the land and building physically, but the legal ownership right of the land and building stands on the seller.

The thesis is a literature research, whose main resource is gathered from bibliographical resource. The thesis also using a Normative Juridical approach, which is aimed to search and elaborate a certain symptom or circumstance particularly those relating to the purchase and sale of lease hold land and building performed without the PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) contract of sale.

The objective of this research is to discover the status of purchase and sale of lease hold land and building performed without the PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) contract of sale from the juridical point of view ?, how the law regulates the purchase and sale of lease hold land and building, and what kind of effort can be done to the register and to legalize the purchase and sale of lease hold land and building performed without the PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) contract of sale, especially if the address of the seller is unknown.

The result of this observation shows that the purchase and sale of lease hold land and building performed without the PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) contract of sale is valid according to the law, provided that the material requirements are met. The effort that the could be done for the purchase and sale of lease hold land and building performed without PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) contract of sale is to the charge the authorized chairman of the local court council, stating in the content of the claim that the Head of the Local Court should decide that the purchase and sale of lease hold land and building contract is valid, and based on that verdict, it gives the power on the Buyer as the plaintiff to act representing the Seller and also on his/her behalf as a Buyer, so that the purchase and sale of lease hold land and building ownership can be proven with the PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) contract of sale, and can be immediately registered at the local Land Affair Office.

*Key Word : purchase sale, land and building.*

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
PERNYATAAN .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
ABSTRAK .....	vi
ABSTRACT .....	vii
DAFTAR ISI ..	viii

## BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Penelitian .....	1
1.2. Perumusan Masalah .....	8
1.3. Tujuan Penelitian .....	8
1.4. Kegunaan Penelitian .....	9
1.5. Sistematika Penulisan .....	10

## BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Jual Beli menurut Hukum Perdata ... ..	12
2.2. Jual Beli menurut Hukum Adat .....	17
2.3. Jual Beli menurut Undang-Undang Pokok Agraria .....	23
2.4. Tata Cara Jual Beli .....	24



2.5. Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Pejabat Umum yang Berwenang .....	32
2.6. Fungsi Akta Jual Beli Tanah .....	37
2.7. Pembuktian dalam Hukum Perdata .....	41
2.8. Tentang Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) .....	46

### **BAB III METODE PENELITIAN**

3.1. Metode Pendekatan .....	51
3.2. Spesifikasi Penelitian . .....	52
3.3. Jenis Data .....	53
3.4. Metode Pengumpulan Data . .....	54
3.5. Metode Analisis Data .....	55

### **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

4.1. Akibat Hukum dari Jual Beli Tanah dan Bangunan yang dilakukan tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Perkara Nomor : 220/Pdt.G/2006/PN Bks .....	56
4.1.1. Kasus Jual Beli Tanah dan Bangunan yang dilakukan tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah..	56

4.1.2. Upaya-Upaya Penyelesaian Permasalahan Jual Beli Tanah Tanpa akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) .....	60
4.1.3. Pelaksanaan Jual Beli Tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) .....	65

## 4.2. ANALISIS HUKUM

4.2.1. Status Jual Beli Tanah yang dilakukan tidak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) .....	68
4.2.2. Penyelesaian Hukum Pada Jual Beli Tanah Tapi Tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) .....	70

## BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan .....	72
B. Saran .....	74

## DAFTAR PUSTAKA

## LAMPIRAN

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **I.1. Latar Belakang**

Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia, setiap orang tentu memerlukan tanah bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk mati pun manusia masih memerlukan sebidang tanah.

Jumlah luas tanah yang dapat dikuasai oleh manusia itu terbatas sekali, sedangkan jumlah manusia yang memerlukan terhadap tanah senantiasa bertambah. Selain bertambahnya jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk tempat tinggal, juga kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial budaya dan teknologi menghendaki pula tersedianya tanah yang banyak, misalnya untuk perkebunan, peternakan, pabrik-pabrik, perkantoran, tempat hiburan dan jalan-jalan untuk sarana perhubungan.

Dengan demikian semakin lama dirasakan seolah-olah tanah menjadi sempit, sedangkan permintaan selalu bertambah. Untuk itu tidak heran kalau nilai harga tanah jadi meningkat tinggi. Tidak seimbangnya antara persediaan tanah dan kebutuhan akan tanah itu telah menimbulkan berbagai persoalan.

Untuk memperoleh tanah dapat dengan beberapa cara, yaitu dengan permohonan hak, pembebasan / pelepasan hak dan pencabutan hak, peralihan hak atau pemindahan hak.

Dalam masyarakat kita, perolehan hak atas tanah lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu dengan Jual Beli. Pemindahan hak/peralihan hak, adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak atas benda tidak bergerak yang berkaitan dengan tanah, meliputi antara lain : jual-beli, hibah, tukar menukar, pemisahan / pembagian hak bersama dan pemasukan dalam perusahaan (Inbreng)<sup>1</sup>.

Perkataan jual-beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan, seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela. Menurut Boedi Harsono :

“Menurut Hukum Adat perbuatan pemindahan hak (jual-beli, hibah, tukar menukar) merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai”. Jual beli dalam hukum adat adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai”.<sup>2</sup>

Pengertian Jual Beli menurut Kitab Undang Undang Hukum Perdata Pasal 1457 disebutkan, bahwa jual beli tanah

---

<sup>1</sup> John Salindeho, *Masalah Tanah dalam pembangunan* (Jakarta: Sinar Grafika, 1987), hal 37.

<sup>2</sup> Boedi Harsono dalam Buku Harun Al-Rasyid, *Sekilas Tentang Jual-Beli Tanah Berikut Peraturan-peraturannya*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1986), hal 51.

adalah suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disepakati<sup>3</sup>.

Sejak diundangkan dan mulai berlakunya Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan dimuat dalam Lembaran Negara Nomor 104 Tahun 1960, pada tanggal 24 September 1960 yang lebih dikenal dengan Undang Undang Pokok Agraria (UUPA), atas dasar Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), maka ketentuan yang diatur dalam Buku II Kitab Undang Undang Hukum Perdata, telah dicabut dan tidak berlaku lagi.

Dengan adanya Undang Undang Pokok Agraria ini, maka hilanglah “dualisme” dan terciptalah suatu kesatuan hukum (unifikasi) di bidang Hukum Agraria di Negara Indonesia dan pengertian jual beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti dalam Pasal 1457 juncto Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia, melainkan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya yang bersifat tunai dan selanjutnya diatur dalam Peraturan Pelaksanaan dari Undang Undang Pokok Agraria yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah diperbaharui dengan Peraturan

---

<sup>3</sup> Ibid, hal. 52.

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, yang menentukan bahwa jual-beli harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 37 ayat (1) yang berbunyi :

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak karena lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”<sup>4</sup>

Hal ini diperkuat dengan Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam Pasal 2 ayat (1) yang berbunyi sebagai berikut :

“Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran

---

<sup>4</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, (Jakarta: Djambatan, 2002), hal. 538-539 dan hal. 677

perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu”<sup>5</sup>

Jadi jual-beli atas tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal demikian sebagai bukti, bahwa telah terjadi jual beli sesuatu hak atas tanah dan selanjutnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat akta Jual-belinya, yang kemudian diikuti dengan pendaftarannya pada Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan lokasi tanah.

Namun tidak dapat dipungkiri, dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih banyak jual-beli tanah yang dilakukan antara Penjual dan Pembeli tanpa campur tangan / bantuan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Perbuatan “jual-beli di bawah tangan” terkadang hanya dibuktikan dengan selembar kwitansi sebagai bukti telah terjadi jual beli dan tidak sedikit masyarakat yang hanya memiliki bukti kepemilikan atas tanah yang masih atas nama pemilik yang lama (Penjual).

Dalam kehidupan sehari-hari, terdapat begitu banyak masalah yang timbul dalam hal pertanahan, adalah jual-beli yang dilakukan secara di bawah tangan dengan dasar kepercayaan pada saat hendak dilakukan balik nama, pihak penjual sudah tidak diketahui lagi alamat tinggalnya maupun keberadaannya,

---

<sup>5</sup> Ibid

maka hal ini akan menimbulkan masalah bagi si pembeli yang akan mendaftarkan haknya pada Kantor Pertanahan setempat.

Sebagaimana yang terjadi dalam kasus di Bekasi dalam Perkara Nomor : 220/Pdt.G/2006/PN.Bks, bahwa pada tahun 1996, A (Tergugat) hendak menjual sebidang tanah dan bangunannya kepada B (penggugat). Oleh karena menurut ketentuan jual beli tersebut harus dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan dengan akta jual beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka mereka datang menghadap X Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Bekasi (turut tergugat) menyerahkan Sertifikat tersebut untuk diperiksa/di cek kebenaran data yang terdapat dalam sertifikat tersebut pada Kantor Pertanahan setempat, akan tetapi ternyata sebelum akta jual beli tersebut ditandatangani oleh para pihak, A selaku calon penjual telah pergi karena telah menerima pembayaran dari jumlah yang telah disepakati. Hal mana ternyata dari kwintansi yang ditunjukkan oleh B dan alamat dan keberadaannya pun tidak diketahui lagi. Hal ini tentulah merugikan B selaku calon pembeli, karena walaupun secara fisik tanah dan bangunan tersebut telah dikuasai, akan tetapi bukti kepemilikan atas tanah tersebut tidak berada pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) X tersebut.



Karena hal-hal tersebut maka B sebagai pembeli telah sangat dirugikan, karena walaupun secara fisik telah memiliki dan menguasai tanah dan bangunan tersebut akan tetapi secara yuridis dia belum memiliki surat-surat bukti kepemilikan yang sah. Oleh karenanya timbul kekhawatiran B, bahwa kelak dikemudian hari nanti A atau ahli warisnya atau orang lain tiba-tiba muncul dan mengaku untuk menguasai tanah dan bangunan tersebut, padahal tanah dan bangunan rumah tersebut telah dibeli oleh B, maka untuk itulah B mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Bekasi dengan maksud agar B selaku penggugat dan pembeli tanah berikut bangunan rumah tersebut yang beritikad baik mendapatkan perlindungan dan kepastian hukum tentang kepemilikan tanah dan bangunan rumah tersebut.

Melihat kenyataan yang terjadi, maka penulis mencoba mencari penyelesaian hukum atas permasalahan “ Jual Beli Tanah dan Bangunan yang dilakukan tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah(di bawah tangan) yang sejauh ini masih sering dilakukan oleh masyarakat dan juga upaya-upaya apa yang dapat dilakukan untuk memperoleh surat tanda bukti kepemilikan yang sah, apabila penjual sudah tidak diketahui alamat tinggalnya maupun keberadaannya dan dalam tulisan ini juga penulis ingin menganalisis tindakan Pejabat Pembuat Akta

Tanah (PPAT) yang tidak melaksanakan Putusan Pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Bertitik tolak dari uraian tersebut di atas, maka penulis ingin meneliti lebih lanjut mengenai permasalahan dan menyusunnya dalam tesis yang berjudul “ JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN YANG DILAKUKAN TANPA AKTA JUAL BELI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH ( PPAT ) (Studi Kasus Perkara No. 220/Pdt.G/2006/PN.Bks) ”.

## **I.2. Perumusan Masalah**

Berdasarkan Latar Belakang yang telah diuraikan dan untuk lebih terfokus dalam membahas dalam tulisan ini, sehingga mampu menguraikan pembahasan dengan tepat, maka disusun beberapa permasalahan.

Adapun pokok permasalahan yang akan diajukan oleh penulis dalam tulisan ini adalah :

1. Dalam Perkara Nomor : 220/Pdt.G/2006/PN.Bks, bagaimanakah status jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dari sudut pandang hukum ?

2. Bagaimanakah penyelesaian hukum dalam perkara Nomor : 220/Pdt.G/2006/PN.Bks, yang dapat dilakukan oleh calon pembeli agar jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti ?

### **I.3. Tujuan Penelitian**

Tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dalam Kasus Perkara Nomor : 220/Pdt.G/2006/PN.Bks, bagaimana status jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dari sudut pandang hukum.
2. Untuk mengetahui dengan jelas penyelesaian hukum Dalam Perkara Nomor : 220/Pdt.G/2006/PN.Bks, yang dapat dilakukan oleh pembeli agar jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti.

### **I.4. Kegunaan Penelitian**

Kegunaan penelitian ini adalah :

## 1. Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna dan dapat digunakan sebagai bahan masukan pengembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum Perjanjian yang terkait dengan peralihan hak/pemindahan hak atas tanah yang dilakukan tanpa akta jual beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan bagaimana penyelesaian hukum yang dapat dilakukan tanpa akta tersebut dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti dan tindakan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tidak mematuhi putusan Pengadilan Negeri dalam kasus yang telah diuraikan tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan Hukum.

## 2. Kegunaan Praktis

Dengan penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan yang sangat berharga bagi berbagai pihak yang terkait dengan status jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta jual beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan bagaimana penyelesaian hukumnya dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti.

## **I.5. Sistematika Penulisan**

Hasil penelitian ini disusun dalam sebuah tesis yang membahas dan menguraikan masalah dan terdiri dari lima (5) Bab, dimana diantara bab yang satu dengan bab yang lainnya saling berkaitan dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan, secara ringkas disusun dengan sistematika sebagai berikut :

## **BAB I PENDAHULUAN**

Merupakan bab pendahuluan yang berisikan antara lain : latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Di dalam Bab ini akan menyajikan landasan teori tentang teori dan tinjauan hukum tentang Jual Beli.

## **BAB III METODE PENELITIAN**

Dalam bab ini akan memaparkan metode yang menjadi landasan penulisan, yaitu metode pendekatan, spesifikasi

penelitian, jenis data, metode pengumpulan data dan metode analisis data.

#### **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Dalam bab ini akan diuraikan hasil penelitian yang relevan dengan permasalahan dan pembahasannya, mengenai kasus jual beli tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, upaya penyelesaian permasalahan jual beli tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, pelaksanaan jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Analisa hukum mengenai Status jual beli yang dilakukan tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, penyelesaian hukum pada jual beli tapi tidak akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

#### **BAB V PENUTUP**

Bab ini merupakan penutup dan saran yang memuat kesimpulan-kesimpulan yang diperoleh dari hasil pembahasan atas materi tesis sesuai dengan permasalahan yang dituangkan dalam Bab I dan saran-saran, yang kemudian diakhiri dengan lampiran-lampiran yang terkait dengan hasil

penelitian yang ditemukan dalam masyarakat yang  
dipergunakan sebagai pembahasan atas hasil peneitian.

## **DAFTAR PUSTAKA**

## **LAMPIRAN**

## **BAB II**

## **TINJAUAN PUSTAKA**

### **2.1 Jual Beli Menurut Hukum Perdata**

Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum  
Perdata, Jual Beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak

yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu barang dan pihak yang lain membayar harga yang telah dijanjikan. Sedangkan menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Sahnya suatu perjanjian harus memenuhi 4 syarat, yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Kata sepakat dalam suatu perjanjian merupakan suatu keadaan yang menunjukkan kedua belah pihak sama-sama tidak menolak apa yang diinginkan pihak lawannya. Dengan adanya kata sepakat, maka perjanjian itu telah ada, mengikat kedua belah pihak dan dapat dilaksanakan. Setelah mengetahui terjadinya kata sepakat, maka sebagaimana telah diketahui dengan kata sepakat berakibat perjanjian itu mengikat dan dapat dilaksanakan. Namun demikian untuk sahnya kata sepakat harus dilihat dari proses terbentuknya kehendak yang dimaksud.<sup>6</sup>

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Kecakapan merupakan syarat umum untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah, yaitu harus dewasa, sehat akal pikiran dan tidak dilarang oleh suatu

---

<sup>6</sup> Subekti, R, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hal.29.



peraturan perundang-undangan untuk melakukan perbuatan tertentu.

### 3. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu dalam perjanjian adalah barang yang menjadi objek suatu perjanjian. Menurut Pasal 1332 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ditentukan bahwa barang-barang yang dijadikan objek perjanjian hanyalah barang-barang yang dapat diperdagangkan. Lazimnya barang-barang yang diperdagangkan untuk kepentingan umum, dianggap sebagai barang-barang diluar perdagangan sehingga tidak dapat dijadikan objek perjanjian.

Ketentuan dalam Pasal tersebut diatas menunjukan bahwa perjanjian harus jelas apa yang menjadi objeknya, supaya perjanjian dapat dilaksanakan dengan baik. Suatu perjanjian yang tidak memenuhi syarat yang ketiga ini berakibat batal demi hukum dan perjanjiannya dianggap tidak pernah ada (terjadi).

### 4. Suatu sebab yang halal

Merupakan syarat yang terakhir untuk sahnya suatu perjanjian. Melihat ketentuan dalam Pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyatakan bahwa suatu

perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.

Perjanjian tanpa sebab apabila perjanjian itu dibuat dengan tujuan yang tidak pasti atau kabur. Perjanjian yang dibuat karena sebab yang palsu atau kabur, tujuannya untuk menutupi apa yang sebenarnya hendak dicapai dalam perjanjian tersebut. Suatu sebab dikatakan terlarang apabila bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum dan kepentingan umum (Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Semua perjanjian yang tidak memenuhi sebab yang halal akibatnya perjanjian itu menjadi batal demi hukum.

Dalam hal jual beli tanah, jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain, berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi.

Penyerahan hak itu dalam istilah hukumnya biasa disebut *Juridische Levering* (penyerahan menurut hukum), yang harus dilakukan dengan akta di muka dan oleh Pejabat Balik Nama berdasarkan ordonansi Balik Nama stbld No. 27 Tahun 1834.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> K.Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1977), hal. 31.

Unsur-unsur pokok (*essentialia*) perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas *konsesualisme* yang menjiwai hukum perjanjian perdata, perjanjian jual beli itu sudah lahir pada detik tercapainya sepakat mengenai barang dan harga. Begitu kedua belah pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah. Sifat konsesuil daripada jual beli ini ditegaskan dalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi:

“Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”

Untuk terjadinya perjanjian jual beli ini, cukup jika kedua belah pihak sudah mencapai persetujuan tentang barang dan harga. Si penjual mempunyai dua kewajiban pokok, yaitu :

- Pertama menyerahkan barangnya serta menjamin si pembeli dapat memiliki barang itu dengan tentram.
- Kedua bertanggung jawab terhadap cacat-cacat yang tersembunyi. Kewajiban si pembeli membayar harga dan di tempat yang telah ditentukan. Barang harus diserahkan pada waktu perjanjian jual beli ditutup dan di tempat barang itu berada. Menurut Undang-Undang sejalan saat

ditutupnya perjanjian, risiko mengenai barangnya sudah beralih kepada si pembeli, artinya jika barang itu rusak hingga tidak dapat diserahkan kepada pembeli, maka orang ini harus tetap membayar harganya. Sampai pada waktu penyerahannya itu si penjual harus merawatnya dengan baik. Jika si penjual melalaikan kewajibannya, misalnya pada waktu yang telah ditentukan belum menyerahkan barangnya, maka mulai saat itu ia memikul risiko terhadap barang itu dan dapat dituntut untuk memberikan pembayaran kerugian atau pembeli dapat menuntut pembatalan perjanjian.

Sebaliknya, jika si pembeli tidak membayar harga barang pada waktu yang ditentukan, si penjual dapat menuntut pembayaran itu yang jika ada alasan dapat disertai dengan tuntutan kerugian ataupun ia dapat menuntut pembatalan perjanjian dengan pemberian kerugian juga barang yang belum dibayar itu dapat diminta kembali.

Jual beli yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ini bersifat *obligatoir*, yang artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak penjual dan pembeli, yaitu meletakkan kepada penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak

untuk mendapat pembayaran harga yang telah disetujui dan disisi lain meletakkan kewajiban kepada pembeli untuk membayar harga barang, sesuai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya. Atau dengan perkataan lain, bahwa jual beli yang dianut Hukum Perdata jual beli belum memisahkan hak milik.<sup>8</sup>

## **2.2. Jual Beli Menurut Hukum Adat**

Jual beli tanah pada hakekatnya merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah kepada pihak lain/orang lain, yang berupa dari penjual kepada pembeli tanah.

Pengalihan hak-hak atas pemilikan atas tanah ini tidak hanya melalui jual beli saja, tetapi pengalihan hak pemilikan ini terjadi karena hibah, tukar menukar, pemberian dengan surat wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang bermaksud memindahkan hak pemilikan atas tanah atau hak pemilikan atas tanah dan bangunan.

Tetapi peralihan hak pemilikan itu terjadi demi hokum, misalnya karena pewarisan. Karena hukum pula, segala harta kekayaan seseorang beralih menjadi harta warisan, sejak saat orang tersebut meninggal dunia. Karena itu beralihnya hak milik atas tanah atau hak milik atas tanah dan bangunan apabila kita

---

<sup>8</sup> Sodaryo Soimin, *Status Tanah dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1994), hal. 94-95

lihat dari segi hukum, dapat terjadi karena suatu tindakan hukum (antara lain perbuatan hukum) atau karena suatu peristiwa hukum.

Tindakan hukum (*rechtshandelingen*) termasuk jual beli, hibah, pemberian dengan wasiat, penukaran, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan hukum lainnya. Sedangkan beralihnya hak milik karena peristiwa hukum misalnya pewarisan.

Pengertian jual beli menurut hukum adat menurut Boedi Harsono, adalah perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai.<sup>9</sup>

Jual beli tanah dalam hukum adat, adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya, pada saat yang bersamaan secara tunai dilakukan. Maka dengan penyerahan tanahnya kepada pembeli dan pembayaran harganya kepada penjual pada saat jual beli dilakukan, perbuatan jual beli itu selesai dalam arti pembeli telah menjadi pemegang hak yang baru.

Kemudian pemilik tanah yang baru itu meminta perubahan girik, bukan berarti bahwa ia merasa belum menjadi pemilik yang baru. Penggantian girik tersebut justru

---

<sup>9</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Hukum Tanah Nasional Jilid I*, (Jakarta: Djambatan, 2003), hal. 333

dimaksudkan untuk mengamankan pemilikan tanah yang bersangkutan olehnya.

Sekiranya harga tanahnya menurut kenyataan belum dibayar penuh, maka menurut hukum dianggap telah dibayar penuh. Apa yang menurut kenyataannya belum dibayar dianggap sebagai utang pembeli pada penjual yang menurut hukum tanah tidak ada hubungannya dengan jual beli yang dilakukan itu. Artinya jika kemudian tidak dibayar sesuai dengan apa yang diperjanjikan tidak dijadikan alasan untuk membatalkan jual beli tanah tersebut.

Menurut Soerjono Soekanto, jual beli tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang, berarti bahwa perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan Kepala Adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnyanya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan diketahui oleh umum. Apabila tidak dilakukan, maka perbuatan itu tidak menjadi bagian ketertiban umum, tidak berlaku terhadap pihak ketiga dan keluar, si pembeli tidak diakui sebagai pemegang hak atas tanah.<sup>10</sup>

Dengan tunai dimaksudkan, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara

---

<sup>10</sup> Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), hal. 189

serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin berarti bahwa harga tanah dibayar kontan atau baru dibayar sebagian (dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah akan tetapi dasar hukum hutang piutang.

Mengapakah transaksi jual beli hak atas tanah dimasukkan dalam hukum benda, khususnya hukum benda tetap atau hukum tanah dan tidak dalam hukum perikatan khususnya hukum perjanjian?

Pertama-tama, jual beli hak atas tanah tidak menimbulkan hak dan kewajiban (hanya pemindahan hak dan kewajiban atas tanah sebagaimana diuraikan di muka). Kalau perbuatan tersebut menimbulkan hak dan kewajiban, maka pada kata tunai dianggap tunai dan jika tidak dibayarkan sisanya, penjual dapat menuntut atas dasar perbuatan/jual beli tanah.

Yang kedua, adalah bahwa pada jual beli tanah tidak terdapat perjanjian yang mendahuluinya, yang mewajibkan para pihak untuk melaksanakan perbuatan jual beli tersebut. Yang mungkin terjadi, adalah perjanjian jual beli yang sama sekali tidak mewajibkan terlaksananya jual beli tersebut, akan tetapi mungkin menimbulkan hak mungkir. Apabila para pihak tersebut mempergunakan hak mungkir, maka akan timbul kewajiban pada



masing-masing pihak (yang senantiasa juga disertai dengan hak).

Transaksi jual beli tanah menurut Ter Haar mempunyai 3 (tiga) sisi yaitu:

1. Pemindahan atas tanah atas dasar pembayaran tunai sedemikian rupa, bahwa pemindahan hak tetap mempunyai hak untuk mendapatkan tanahnya kembali setelah membayar sejumlah uang yang pernah diterimanya, antara lain menggadai, menjual gade, adil gade, ngajual akad atau gade.
2. Pemindahan hak atas tanah atas dasar pembayaran tunai tanpa hak untuk membeli kembali, jadi menjual lepas untuk selamanya, adol plas, runtemurun, pati bogor, menjual jaja.
3. Pemindahan hak atas dasar pembayaran tunai dengan perjanjian, bahwa setelah beberapa tahun panen dan tanpa tindakan hukum tertentu tanah akan kembali (menjual tahunan, adol oyodan).<sup>11</sup>

Apa yang dijelaskan di atas oleh Ter Haar menunjukkan, bahwa pengertian transaksi atau jual beli tanah dapat mempunyai arti-arti tertentu.

Berdasarkan arti-arti tertentu tersebut dapatlah ditetapkan, bahwa transaksi tanah merupakan satu "*genus*"

---

<sup>11</sup> Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), hal.190.

sedangkan “*spesies*” nya terdiri dari bentuk-bentuk tertentu yang merupakan kerangka dari inti transaksi.

Bentuk-bentuk jual beli tanah dalam hukum adat antara lain, yaitu:

- a. Jual lepas. Jual lepas merupakan proses pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, di mana semua ikatan antara bekas penjual dengan tanahnya menjadi lepas sama sekali.
- b. Jual gadai. Jual gadai, merupakan suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah kepada pihak lain yang dilakukan secara terang dan tunai sedemikian rupa, sehingga pihak yang melakukan pemindahan hak mempunyai hak untuk menebus kembali tanah tersebut, dengan demikian maka pemindahan hak atas tanah pada jual gadai bersifat sementara, walaupun kadang-kadang tidak ada patokan tegas mengenai sifat sementara waktu tersebut. Ada kecenderungan untuk membedakan antara gadai biasa dengan gadai jangka waktu, di mana yang terakhir cenderung memberikan semacam patokan pada sifat sementara dari perpindahan hak atas tanah tersebut. Pada gadai biasa, maka tanah dapat ditebus oleh penggadai setiap saat. Pembatasannya adalah satu tahun panen atau apabila di atas tanah masih terdapat tumbuh-tumbuhan yang belum

dipetik hasilnya. Dalam hal ini, maka penerima gadai tidak berhak untuk menuntut agar penggadai menebus tanahnya pada suatu waktu tertentu.

- c. Jual tahunan. Jual tahunan, merupakan suatu perilaku hukum yang berisikan penyerahan hak atas sebidang tanah tersebut kepada subyek hukum lain, dengan menerima sejumlah uang tertentu dengan ketentuan bahwa setelah jangka waktu tertentu, maka tanah tersebut akan kembali dengan sendirinya tanpa melalui hukum tertentu. Dalam hal ini, terjadi peralihan hak atas tanah yang bersifat sementara waktu.
- d. Jual gangsur. Pada jual gangsur ini, walaupun telah terjadi pemindahan hak atas tanah kepada pembeli, akan tetapi tanah tetap berada ditangan penjual, artinya bekas penjual masih tetap mempunyai hak pakai yang bersumber pada ketentuan yang disepakati oleh penjual dengan pembeli (jadi hak pakai tersebut bukan bersumber pada hak peserta warga negara hukum adat).

### **2.3. Jual Beli Tanah Menurut UUPA**

Di atas telah diuraikan pengertian jual beli tanah menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum Adat, sekarang ini setelah berlakunya Undang Undang Pokok Agraria (UUPA), pengertian jual beli tanah bukan lagi suatu perjanjian

seperti dalam Pasal 1457 juncto 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia. Jual beli tanah sekarang memiliki pengertian, yaitu di mana pihak penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar harga tanah, maka berpindahlah hak atas tanah itu kepada pembeli. Perbuatan hukum pemindahan hak ini bersifat tunai, terang dan riil.<sup>12</sup> Tunai, berarti dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain untuk selamanya, dengan disertai pembayaran sebagian atau seluruh harga tanah tersebut. Terang berarti perbuatan hukum pemindahan hak tersebut dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi dan riil atau secara nyata, adalah menunjukkan kepada akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditandatangani oleh kedua belah pihak.

Dalam pengertian tunai, mencakup dua perbuatan yang dilakukan bersamaan/serentak, yaitu :

- a. Pemindahan hak/pemindahan penguasaan yuridis dari penjual (pemilik/pemegang hak) kepada pembelinya (penerima hak).
- b. Pembayaran harganya.

---

<sup>12</sup>

Boedi Harsono, *Op. it*, hal. 333.

dengan dipenuhinya poin a dan b di atas, maka perbuatan hukum jual beli tanah telah selesai. Dan apabila baru dibayar sebagian, sisa harganya merupakan pinjaman atau utang-piutang di luar perbuatan jual beli.

#### **2.4. Tata Cara Jual Beli**

Sebelum kita membeli sebidang tanah, maka kiranya perlu dilakukan secara hati-hati, dikarenakan banyaknya terjadi hal-hal yang bersifat kurang menguntungkan dikemudian harinya bagi pembeli, misalnya tanah dalam keadaan sengketa ataupun tanah terletak dalam lokasi daerah yang terkena penertiban dan sebagainya.

Ada dua hal penting yang perlu diperhatikan dalam jual beli tanah, yaitu subyek dan obyek. Untuk subyek, terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam melakukan jual beli tanah. Hal pertama yang harus jelas dalam melakukan jual beli tanah adalah calon penjual harus berhak menjual tanah tersebut, atau dengan kata lain si penjual adalah pemegang hak yang sah dari hak atas tanah itu, kalau pemegang hak hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu, tetapi jika pemegang hak atas tanah tersebut terdiri dari dua orang atau lebih, maka yang berhak menjual tanah itu adalah semua pemegang hak itu secara bersama-sama, tidak boleh hanya

seorang saja yang bertindak sebagai penjual. Jual beli tanah yang dilakukan oleh orang yang tidak berhak adalah batal demi hukum, artinya sejak semula hukum tidak pernah terjadi jual beli. Dalam hal demikian maka kepentingan pembeli sangat dirugikan.

Hal kedua, adalah apakah penjual berwenang untuk menjual, mungkin terjadi bahwa seseorang berhak atas suatu hak atas tanah akan tetapi orang itu tidak berwenang menjualnya kalau tidak dipenuhi syarat tertentu, misalnya tanah tersebut milik anak di bawah umur atau milik seseorang yang berada di bawah pengampuan. Jika suatu jual beli tanah dilakukan, tetapi ternyata yang menjual tidak berwenang menjual atau si pembeli tidak berwenang membeli, walaupun si penjual adalah berhak atas tanah itu atau si pembeli berhak membeli, maka akibatnya jual beli itu dapat dibatalkan oleh pihak-pihak yang berkepentingan, lagipula Kantor Pendaftaran Tanah akan menolak pendaftaran jual beli itu.<sup>13</sup>

Hal ketiga, yang perlu diperhatikan adalah apakah penjual boleh menjual tanah yang akan dijadikan obyek jual beli. Seseorang mungkin berhak menjual sebidang tanah juga orang tersebut berwenang melakukan penjualan, tetapi dia tidak atau belum boleh menjual tanah itu. Misalnya seseorang mempunyai

---

<sup>13</sup> Effendi Perangin, *Praktek Jual Beli Tanah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 1987), hal. 4.

tanah bekas Hak Barat atau tanah bekas Hak Indonesia yang pernah didaftar atau milik menurut Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), tetapi belum terdaftar pada Kantor Pertanahan atau sertifikatnya hilang, maka orang tersebut belum boleh menjual tanah itu, ia harus mengurus dan memperoleh sertifikatnya terlebih dahulu setelah itu baru boleh dijual.

Hal keempat, adalah apakah penjual atau pembeli bertindak sendiri atau sebagai kuasa ?, Penjual / Pembeli mungkin bertindak sendiri atau selaku kuasa. Baik penjual/pembeli bertindak sendiri maupun melalui kuasa, identitasnya harus jelas. Kalau penjual/pembeli adalah orang (manusia), maka identitas itu adalah nama, umur (tanggal lahir), kewarganegaraan, pekerjaan, tempat tinggal. Semua itu dapat dibaca dalam Kartu Tanda Penduduk atau Passport. Bila penjual/pembeli adalah badan hukum, maka identitasnya adalah nama, bentuk badan hukumnya, kedudukan badan hukum, pengurus-pengurusnya. Semua itu dapat diketahui dari akta pendirian/anggaran dasar/peraturan perundangan pembentukannya. Dalam hal penjual/pembeli bertindak melalui kuasa, maka surat kuasa khusus untuk menjual harus ada. Kuasa hukum yang menurut lazimnya hanya untuk melakukan pengurusan tidak berlaku untuk menjual. Kuasa itu harus tegas untuk menjual tanah yang akan dijual itu.

Hal kelima, adalah apakah pembeli boleh membeli. Misalnya suatu perseroan terbatas (PT) tidak boleh menjadi subyek hak milik atas tanah. Berarti perseroan terbatas (PT) itu tidak boleh membeli tanah yang berstatus Hak Milik.

Dalam hal obyek jual beli adalah hak atas yang akan dijual, hal-hal yang harus diperhatikan adalah, karena yang dijual (dibeli) hak atas tanah, maka kita harus tahu pasti apa macam hak obyek yang menjadi obyek itu. Untuk tanah yang sudah bersertifikat, hal ini dapat dilihat dalam sertifikat itu (di halaman sampul dalam dan ditulis lagi di kolom sebelah kiri atas dari buku tanah). Bagi tanah bekas hak milik adat sebelum Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) berlaku, yang belum bersertifikat dapat diketahui dengan mempergunakan ketentuan-ketentuan tentang perubahan hak-hak atas (konversi) yang terdapat dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Tetapi hal itu belum pasti, sebab kepastian hanya terjadi kalau Badan Pertanahan Nasional (BPN) telah menegaskan konversi hak.

Persiapan-persiapan yang dilakukan dalam jual beli tanah, yaitu berupa :

- a. Melakukan penelitian terhadap surat-surat yang menyangkut tanah yang akan menjadi obyek jual beli.
- b. Melakukan kesepakatan tentang tanah dan harga.



- c. Pelaksanaan pemindahan atas hak tanah dengan akta jual beli dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- d. Melakukan pendaftaran hak untuk memperoleh sertifikat dari pejabat yang berwenang.

Jual beli tanah menurut hukumnya, wajib dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang membuat akta jual belinya. Obyek jual beli tidak hanya tanah hak sebagaimana disebutkan di atas melainkan dapat pula meliputi bangunan permanen yang didirikan diatasnya, atau tanaman keras (yang berumur panjang), apabila memenuhi syarat sebagai berikut :

- a. Bahwa bangunan tersebut menurut sifatnya menjadi satu kesatuan dengan tanahnya.
- b. Bahwa pemegang hak atas tanah yang bersangkutan pemilik bangunan tersebut.
- c. Dalam akta jual belinya disebutkan secara tegas bahwa obyek jual belinya meliputi tanah hak dan bangunan.

Ketiga syarat di atas merupakan penerapan asas pemisahan dalam praktek di kalangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang membuat akta jual beli.

Syarat-syarat yang diperlukan untuk pelaksanaan jual beli tanah dan bangunan, meliputi:

- a. Surat bukti kepemilikan obyek jual beli sertifikat hak atas tanah atau surat-surat lain, Untuk hak milik yaitu bekas Hak Milik Adat yang belum bersertifikat.

Dan jika dipandang perlu dapat pula dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan (Kabupaten/Kota) setempat.

- b. Surat-surat tentang orangnya, yaitu data dari pihak penjual dan pembeli yang bisa berupa:

- KTP/Surat Ijin Mengemudi/Passport
- Kartu Keluarga
- Surat Nikah
- Akta Kelahiran

- c. Surat tanda bukti pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) UU No. 21 Tahun 1997. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) wajib dibayar sebelum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat akta jual beli dan bangunan, sebesar 5% setelah harga tanah dan bangunan dikurangi yang bebas dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar Rp 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah). Berdasarkan perubahan Undang-Undang tersebut ditetapkan yang bebas

maksimal Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) dan ditetapkan secara regional.

Tata cara dalam pelaksanaannya menurut Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) dengan peraturan pelaksanaannya, secara sederhana dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. Calon pembeli dan penjual sepakat untuk melakukan jual beli menentukan sendiri segala sesuatunya, tentang tanah dan harganya.
- b. Calon pembeli dan penjual datang sendiri atau mewakilkan kepada orang lain dengan surat kuasa, menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) / Kepala Kecamatan, Notaris atau pejabat lainnya yang diangkat oleh Pemerintah;
- c. Dalam hal tanah yang akan dijual itu belum dibukukan (belum bersertifikat), maka diharuskan kehadiran Kepala Desa atau seorang anggota Pemerintah Desa yang disamping akan bertindak sebagai saksi, juga menjamin bahwa tanah yang akan dijual itu memang betul adalah milik penjual dan ia berwenang untuk menjualnya.
- d. Dalam hal tanah yang akan dijual itu sudah dibukukan (sudah ada sertifikat), dihadiri dua orang saksi, tidak harus Kepala Desa dan anggota Pemerintah Desa. Tetapi

apabila Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) menganggap perlu (jika ada keraguan tentang wewenang orang yang melakukan jual beli itu), maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat meminta kehadiran Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa dari tempat letak tanah yang akan dijual.

- e. Kalau tanah yang dijual telah dibukukan, penjual harus menyerahkan sertifikat, tetapi kalau belum dibukukan sebagai gantinya harus diserahkan keterangan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa tanah itu belum dibukukan. Tetapi apabila tanahnya terletak didaerah kecamatan di luar kota tempat kedudukan Kantor Pendaftaran Tanah, cukup dengan pernyataan penjual yang dikuatkan oleh Kepala Desa dari tempat tanah yang akan dijual, bahwa tanah tersebut belum dibukukan. Disamping itu harus diserahkan pula tanda bukti hak milik dan surat-surat lainnya yang dianggap perlu.
- f. Setelah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merasa cukup persyaratan, tidak ada halangan (umpamanya ada persengketaan) dan tidak ragu-ragu lagi, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat Akta Jual Beli Tanah tersebut.

- g. Selanjutnya dengan telah adanya akta tersebut, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menguruskan pendaftaran sampai mendapat sertifikat.

## **2.5. Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) Sebagai Pejabat Umum yang Berwenang**

Dalam Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 disebutkan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan.<sup>14</sup>

Pejabat Umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.

Pejabat umum dalam bahasa Belanda adalah "*openbaar ambtenaar*". Openbaar, artinya bertalian dengan pemerintahan, urusan yang terbuka untuk umum, kepentingan umum.

---

<sup>14</sup> Boedi Harsono, *Op. Cit*, hal. 469

Openbaar Ambtenaar, berarti pejabat yang bertugas membuat akta umum (*openbare akten*), seperti notaris dan jurusita.<sup>15</sup>

Bahwa seorang menjadi “pejabat umum”, apabila diangkat dan diberhentikan oleh pemerintahan dan diberi wewenang dan kewajiban untuk melayani publik dalam hal-hal tertentu. Karena itu ia ikut serta melaksanakan kewajiban (*gezag*) dari pemerintah. Dalam jabatannya itu tersimpul suatu sifat atau ciri khas, yang membedakannya dari jabatan lainnya dalam masyarakat, sekalipun untuk menjalankan jabatan-jabatan lainnya itu kadang-kadang diperlukan juga pengangkatan atau izin dari pemerintah, misalnya pengangkatan advokat, dokter, akuntan dan lain-lainnya. Maka sifat dari pengangkatan itu sesungguhnya pemberian izin, pemberian wewenang itu merupakan lisensi untuk menjalankan suatu jabatan.

Meskipun Pegawai Negeri sebagai pejabat juga mempunyai tugas untuk melayani umum, tetapi mereka itu bukan pejabat umum. Berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, pejabat umum yang dimaksudkan, adalah yang membuat akta otentik. Mengenai notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), meskipun mereka pejabat umum, tetapi bukan Pegawai Negeri dalam arti perundang-undangan Pegawai Negeri.

---

<sup>15</sup> John Salehindo, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, (Jakarta, Sinar Grafika: 1987) hal. 53

Berdasarkan Pasal 7 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 ditetapkan, bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dan masing-masing diberi daerah kerja tertentu. Ia hanya berwenang membuat akta mengenai tanah yang ada di wilayah kerjanya, kecuali dalam hal-hal khusus yang memerlukan izin Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi. Sehubungan dengan itu ditegaskan dalam penjelasan Umum angka 7, bahwa akta-akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut merupakan akta otentik.

Untuk mempermudah rakyat di daerah terpencil yang tidak ada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam melakukan perbuatan hukum mengenai tanah, dapat ditunjuk Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sementara. Yang ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sementara itu, adalah pejabat pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan, yaitu Kepala Desa.<sup>16</sup>

Dalam penjelasan umum dikemukakan, bahwa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah, maka pokok-pokok tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah

---

<sup>16</sup> Boedi Harsono, *Op. Cit*, hal. 469

(PPAT), serta cara melaksanakannya diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Adapun ketentuan umum mengenai jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) (LNRU 1998-58; TLN 3746)

Kegiatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan tugas di bidang pendaftaran tanah, khususnya dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran, diatur dalam Pasal 37 - 40 (pemindahan hak), Pasal 44 (pembebanan hak), Pasal 51 (pembagian hak bersama), Pasal 62 (sanksi administratif jika dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan yang berlaku).

Pendaftaran tanah adalah kegiatan Tata Usaha Negara, seperti yang dirumuskan dalam Pasal 1 angka 1 Undang Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Kegiatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pendaftaran tanah, adalah pembuatan akta-akta tertentu sebagai yang disebut dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Akta-akta tersebut berfungsi sebagai sumber data yang diperlukan, dalam rangka memelihara data yang disimpan di Kantor Pertanahan.



Maka kegiatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), merupakan kegiatan Tata Usaha Negara, yang dilaksanakan berdasarkan peraturan-peraturan perundang-undangan yang berlaku. Karenanya menurut rumusan Undang Undang Peradilan Tata Usaha Negara Pasal 1 angka 2, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat Tata Usaha Negara. Dengan demikian, terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berlaku juga ketentuan-ketentuan Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara.

Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang juga Notaris maupun Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) lainnya yang ditugaskan untuk melakukan kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan peraturan yang bersangkutan, misalnya Pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sementara, pembuatan akta Ikrar Wakaf oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf, pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungann (SKMHT) oleh Notaris, pembuatan Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang, dan Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis oleh Panitia Ajudikasi.<sup>17</sup>

---

<sup>17</sup> Boedi Harsono, *Op. Cit*, hal. 483

Sekalipun Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) / Camat adalah pejabat umum untuk melayani pembuatan akta jual beli tanah hak milik (misalnya), mereka itu tidak dibenarkan membuat akta dalam bentuk lain, selain yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Camat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dibatasi kewenangan dan atau fungsinya untuk berada di dalam batas-batas sesuai Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam hal itu, para Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Camat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dilarang untuk melayani adanya kuasa-kuasa mutlak, yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah. Sebenarnya Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 yang berisikan larangan itu, ditujukan kepada para Camat dan Kepala Desa atau pejabat yang setingkat dengan itu (Lurah), untuk tidak membuat/menguatkan pembuatan Surat Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah yang terselubung, tetapi pada akhirnya pihak-pihak tertentu muncul atau mendatangi para Notaris/Camat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pejabat Umum (Camat / Notaris / pejabat lain selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), mestinya hanya melayani pembuatan sesuai bentuk, syarat dan cara yang ditetapkan di tempat kedudukannya di mana ia berwenang membuat akta otentik itu. Oleh karena itu ditetapkan pula, bahwa di depan kantor tempat di mana ia menjalankan tugas itu, ditempatkan/dipasang "Papan Pengenal Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)", agar umum mengetahui dan disitulah ia menyelenggarakan tugasnya secara resmi dan sah. Di sini diartikan pula, bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak berwenang membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk transaksi tanah yang berada di luar wilayah hukum/kerjanya, di dalam mana ia ditetapkan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

## **2.6. Fungsi Akta Jual Beli Tanah**

Sebelum menguraikan lebih lanjut tentang fungsi akta jual beli tanah, maka kiranya terlebih dahulu diketahui tentang pemahaman/pengertian akta terlebih dahulu, sehingga mempermudah mengerti fungsi akta jual beli tanah.

Menurut Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akta ialah suatu salinan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan

ditandatangani. Dengan demikian unsur-unsur penting untuk suatu akta, ialah kesengajaan untuk menciptakan suatu bukti tertulis dan penandatanganan tertulis.<sup>18</sup>

Akta dalam arti luas adalah perbuatan hukum (*rechtshandeling*). Akta dapat dibedakan antara akta otentik dan akta di bawah tangan. Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat umum yang berwenang. Sedangkan akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat antara pihak satu dengan pihak yang lain, tanpa perantaraan seorang pejabat yang berwenang untuk itu.

Menurut Pasal 1870 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tentang kekuatan dari data otentik sebagai alat pembuktian adalah suatu akta otentik memberikan di antara pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari pada mereka, suatu bukti yang sempurna, tentang apa yang dimuat didalamnya. Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak. Apabila timbul sengketa antara pihak, maka yang termuat dalam akta otentik merupakan bukti yang sempurna, sehingga tidak perlu lagi dibuktikan dengan alat-alat pembuktian lainnya. Di mana dalam praktek hukum, memudahkan pembuktian dan memberikan kepastian hukum yang lebih kuat. Berbeda dengan akta dibawah tangan yang

---

<sup>18</sup> R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, (Jakarta, Pradnya Paramita: 1979), hal. 23

masih dapat disangkal dan baru mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, apabila diakui oleh kedua belah pihak, atau dikuatkan lagi dengan akta-akta pembuktian lainnya. Oleh karenanya, dikatakan bahwa akta di bawah tangan merupakan permulaan bukti tertulis.

Fungsi Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dibuat adalah sebagai bukti, bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan karena perbuatan itu sifatnya tunai, sekaligus membuktikan berpindahnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada penerima hak. Pemindahan haknya hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Demikian ditentukan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, jelaslah kiranya bahwa adanya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut, merupakan syarat bagi pendaftaran pemindahan haknya. Dalam arti, bahwa tanpa adanya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Kepala Kantor Pertanahan dilarang untuk mendaftarnya. Pasal tersebut tidak menentukan, bahwa dilakukannya perbuatan hukum pemindahan hak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang membuat akta pemindahan haknya sebagai alat buktinya, merupakan syarat bagi terjadinya dan sahnyanya perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan. Sahnya

perbuatan hukum yang dilakukan, ditentukan oleh terpenuhinya syarat-syarat materiil yang bersangkutan, yaitu Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.<sup>19</sup>

Akta jual beli tanah adalah akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), di mana memiliki fungsi antara lain:

- a. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), membuktikan secara otentik telah terjadinya jual beli sebidang tanah tertentu, pada hari tertentu, oleh pihak-pihak tertentu yang disebut didalamnya.
- b. Adanya bukti berupa suatu akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), merupakan syarat bagi pendaftaran jual belinya oleh Kepala Kantor Pertahanan.
- c. Dilakukannya jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai buktinya bukan merupakan sahnya jual beli yang dilakukan.
- d. Sahnya jual beli ditentukan oleh terpenuhinya syarat-syarat materiil bagi jual beli:
  - Syarat-syarat umum bagi sahnya suatu perbuatan hukum (Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

---

<sup>19</sup> Boedi Harsono, *Op. Cit*, hal. 500-501

- Pembeli memenuhi syarat bagi pemegang hak atas tanahnya.
  - Dilakukan secara tunai, terang, dan nyata (Keputusan Mahkamah Agung Nomor : 123/K/Sip/1970).
- e. Jual beli dilakukan di hadapan Kepala Desa adalah sah menurut hukum, bilamana dipenuhi syarat-syarat materilnya yang disebutkan di atas. Jual beli yang dilakukan di hadapan Kepala Desa memenuhi syarat terang, artinya tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi. Tetapi Kepala Kantor Pertahanan akan menolak untuk mendaftarnya.<sup>20</sup>

## **2.7. Pembuktian Dalam Hukum Perdata**

Pembuktian dalam hukum perdata diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1860, yaitu alat-alat bukti terdiri atas:

### **1. Bukti tulisan.**

Pasal 1867 Kitab Undang-undang hukum Perdata, yang berbunyi sebagai berikut: “Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan di bawah tangan”. Surat di bawah tangan yang bukan akta hanya disebut dalam Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam Pasal 1881 dan Pasal 1883 Kitab Undang-Undang Hukum

---

<sup>20</sup> Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, *Tentang Pendaftaran Tanah*, LN. No. 59, Tahun 1997 (a)

Perdata, diatur secara khusus beberapa surat-surat di bawah tangan yang bukan akta, yaitu buku daftar (*register*), surat-surat urusan rumah tangga dan catatan-catatan yang dibutuhkan oleh seorang kreditur pada suatu alas hak yang selamanya dipegangnya. Catatan-catatan mengenai tanah dalam buku register, tidak mempunyai kekuatan bukti yang mutlak, bahwa nama yang tercantum didalamnya adalah pemilik.

2. Pasal 1895 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi sebagai berikut: “Pembuktian dengan saksi-saksi diperkenankan dalam segala hak dimana itu tidak dikecualikan oleh Undang-undang”.

Dalam segala hal di mana oleh Undang-Undang diperintahkan suatu pembuktian dengan tulisan, maka diperlukan saksi-saksi dalam tulisan tersebut, yaitu saksi-saksi yang membenarkan atas benarnya dalam tulisan tersebut.

3. Bukti Persangkaan-Persangkaan

Pasal 1915 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi sebagai berikut : “Persangkaan-persangkaan ialah kesimpulan-kesimpulan yang oleh Undang-Undang atau oleh hakim ditariknya dari suatu peristiwa yang terkenal, kearah suatu peristiwa yang tidak dikenal”. Ada



dua macam persangkaan, yaitu : Persangkaan menurut undang-undang, dan persangkaan yang tidak berdasarkan Undang-Undang.

#### 4. Bukti Pengakuan

Pasal 1923 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi sebagai berikut: “Pengakuan yang dikemukakan terhadap suatu pihak, ada yang dilakukan dimuka hakim, dan ada yang dilakukan diluar sidang Pengadilan”.

#### 5. Bukti Sumpah

Pasal 1929 Kitab Undang-Undang hukum Perdata, berbunyi sebagai berikut: “Ada dua macam sumpah di muka Hakim”.

- i. Sumpah yang oleh pihak yang satu diperintahkan kepada pihak yang lainnya untuk menggantungkan pemutusan perkara padanya : sumpah ini dinamakan sumpah pemutus.
- ii. Sumpah yang oleh hakim, karena jabatannya, diperintahkan kepada salah satu pihak. Di samping alat-alat bukti yang disebutkan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, tidak menutup kemungkinan untuk membuktikan alat-alat bukti yang lainnya, apalagi dengan jaminan teknologi yang makin canggih ini. Seperti

fotocopy, tape recorder<sup>21</sup>, internet dan masih banyak lagi teknologi lainnya.

Fotocopy dapat dijadikan sebagai alat bukti, yaitu dapat disimpulkan dari pembuktian, apabila fotocopy itu disertai keterangan atau dengan jalan apapun secara sah dari mana fotocopy tersebut sesuai dengan aslinya. Surat-surat lain yang bukan merupakan akta, dalam hukum pembuktian sebagai bukti bebas di mana kekuatan pembuktian dari surat-surat tersebut diserahkan kepada pertimbangan Hakim.

#### 6. Bukti dengan Akta

Selain surat-surat lain yang bukan akta, terdapat akta otentik dan akta di bawah tangan, yang perbedaannya adalah sebagai berikut:

- i. Akta Otentik, Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Akta otentik, dibuat dalam bentuk sesuai dengan yang ditentukan oleh Undang-Undang. Harus dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang, mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, terutama mengenai waktu, tanggal pembuatan, isi

perjanjian, penandatanganan, tempat pembuatan, dasar hukumnya. Kalau kebenarannya dibantah, si penyangkal harus membuktikan ketidak benarannya.

- ii. Akta di bawah tangan, Pasal 1869 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Tidak terikat bentuk formal, melainkan bebas. Dapat dibuat bebas oleh setiap subyek hukum yang berkepentingan, apabila diakui oleh penandatanganan/tidak disangkal, akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, sama halnya seperti akta otentik, tetapi bila kebenarannya disangkal, pihak yang mengajukan sebagai bukti yang harus membuktikan kebenarannya (melalui bukti/saksi-saksi)

Seperti perkara perdata, yaitu tentang adanya putusan-putusan Pengadilan mengenai itikad baik dalam kontrak. Ketika mengadili suatu perkara, hakim pertama-tama harus mengoreksi benar tidaknya peristiwa yang diajukan kepadanya. Setelah berhasil mengoreksi peristiwanya, hakim harus mengkualifikasi peristiwanya. Setelah itu hakim harus menentukan hukum apa yang akan digunakan, untuk menyelesaikan sengketa yang bersangkutan. Di sini hakim harus menemukan hukum. Hakim di Indonesia dalam menemukan hukum ini, dapat merujuk sumber

hukum itikad baik. Namun demikian perkara-perkara ini tetap bertalian dengan terbentuknya kontrak, maka sesungguhnya ia juga dapat menjadi bagian dari itikad baik dalam proses negosiasi penyusunan kontrak.<sup>22</sup>

Perkara-perkara yang diputus di pengadilan tidak seluruhnya berdasar pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akan tetapi dapat pula dari perkara pidana, misalnya seperti perkara over kredit secara terselubung dengan perjanjian, jika nanti setelah dibayarkan lunas sertifikat mau diambil oleh pihak penjual, akan tetapi pada kenyataannya saat sertifikat mau diambil di Bank, penjual menghilang tidak tentu rimbanya. Peristiwa seperti ini juga bisa diperkarakan dalam kasus tindak pidana yaitu penipuan, tetapi putusannya adalah perdata, jadi perkara perdata yang mengandung unsur pidana. Dan ini semua ada di tangan keputusan hakim, maka hakim dalam hal ini atau perkara-perkara yang lain harus dapat menemukan hukum untuk tiap-tiap masalah atau perkara yang ditanganinya.

Pada saat ini, masyarakat umum khususnya masyarakat yang awam akan hukum, banyak yang terbelenggu dengan permasalahan surat tanah yang seharusnya dapat dibuktikan miliknya, tetapi tidak dapat dilakukan oleh si pemilik, padahal

---

<sup>22</sup> Ridwan Khoirandy. *Itikad baik dalam Kebebasan Berkontrak*, Cet. 1, (Jakarta: Program Pasca Sarjana, Fakultas Hukum UI, 2003) hal. 216

bukti fisik sudah dikuasai sekian tahun bahkan sampai berpuluh tahun. Dengan demikian masyarakat tidak memperoleh kepastian hukum seperti yang diundangkan dalam Undang Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintahnya, yaitu tentang pendaftaran tanah dan dilanjutkan dengan pemeliharaan data tentang tanah.

## **2.8. Tentang Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*)**

Perbuatan melawan hukum atau perbuatan melanggar hukum (PMH), secara umum diatur di dalam Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Sedangkan secara khusus terdapat di dalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD), dan Perundang-undangan lainnya. Tentang perbuatan melawan hukum ini, pembahasannya meliputi antara lain adalah sebagai berikut :

### **a. Unsur-unsur perbuatan melawan hukum**

Perbuatan melawan hukum merupakan perikatan yang timbul dari undang-undang, karena perbuatan yang tidak diperbolehkan atau melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*). Ketentuan mengenai perbuatan melawan hukum diatur di dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, memberikan pengertian yang menjadi syarat-syarat mengenai perbuatan melawan hukum yaitu “tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Dari ketentuan dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, terdapat unsur-unsur, antara lain adalah sebagai berikut :

i. Adanya Perbuatan

Perbuatan atau tindakan disini, meliputi perbuatan yang berupa kesengajaan atau kelalaian, untuk melakukan sesuatu yang seharusnya dilakukan atau seharusnya tidak dilakukan.

ii. Perbuatan yang Melawan Hukum

Pengertian mengenai melawan hukum (perbuatan melawan hukum) ini, dalam perkembangannya ditafsirkan secara luas berdasarkan putusan *Hoge Raad (HR)* tanggal 31 Januari 1919. Putusan tersebut, dianggap suatu revolusi di bidang hukum dan kehakiman, karena memberikan penafsiran secara luas terhadap perbuatan melawan hukum, yang juga meliputi perbuatan yang

melanggar kepatutan dan kesusilaan. Sehingga secara luas perbuatan melawan hukum itu, meliputi:

- 1). Melawan hukum yang berlaku,
- 2). Melanggar hukum/hak subyektif orang lain, dan
- 3). Kelalaian yang melanggar dan bertentangan kewajiban hukum yang berlaku, kesusilaan, kecermatan dalam pengaturan masyarakat terhadap orang atau benda (kepatutan dalam masyarakat).

### iii. Adanya Kesalahan

Perbuatan melawan hukum ini merupakan perbuatan yang tidak dapat dibenarkan. Unsur kesalahan dapat terjadi, karena kesengajaan atau kelalaian.

### iv. Adanya Kerugian

Yang dimaksud dengan kerugian, adalah kerugian yang timbul dari perbuatan melawan hukum. Dengan terjadinya perbuatan melawan hukum, maka akan menimbulkan kerugian kepada orang yang terkena perbuatan itu.

Bentuk dari kerugian itu, dapat bersifat :

- a) Kerugian materiil, yaitu bersifat kebendaan, misalnya pengusaha tidak memberikan gaji kepada pekerja.

- b) Kerugian imaterial, yaitu yang tidak bersifat kebendaan, misalnya yang berkaitan dengan merugikan nama baik orang lain.<sup>23</sup>

Ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ini, berlaku bagi setiap orang atau badan hukum perdata yang melakukan perbuatan melawan hukum, dan sebagai dasar hukum untuk dapat menuntut orang atau badan hukum perdata yang berbuat melawan hukum, untuk mengganti kerugian yang ditimbulkan karena perbuatannya (kesalahannya) itu.

b. Syarat-syarat umum perbuatan melawan hukum

Syarat-syarat umum perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut :

- i. Harus ada suatu perbuatan yang dilakukan atau meliputi apa saja.
- ii. Kerena perbuatan itu timbul kerugian bagi seseorang.
- iii. Harus ada hubungan kausal (sebab akibat) antara perbuatan itu dengan kerugian yang timbul.
- iv. Perbuatan itu bersifat melawan/melanggar hukum.
- v. Harus dilakukan dengan kesalahan dan kesalahan itu harus dibuktikan untuk dapat menuntut ganti kerugian.

---

<sup>23</sup> Setiawan, *Empat Kriteria Perbuatan Melanggar Hukum & Perkembangannya Dalam Yurisprudensi*, Reader III, Jilid I, 1991, hal 122-123



Suatu perbuatan merupakan perbuatan melanggar hukum, apabila perbuatan itu bertentangan dengan kewajiban menurut undang-undang, dimaksudkan setiap ketentuan umum yang bersifat mengikat, yang dikeluarkan oleh kekuasaan yang berwenang (undang-undang dalam arti materiil). Ketentuan umum tadi dapat dalam ruang lingkup hukum publik, termasuk didalamnya peraturan hukum pidana.

### **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat

diartikan sebagai proses, prinsip-prinsip atau tata cara untuk memecahkan masalah yang di hadapi dalam melakukan penelitian.<sup>24</sup>

Dengan demikian penelitian yang dilaksanakan tidak lai untuk memperoleh data yang telah teruji kebenaran ilmiahnya, namun untuk mencapai kebenaran ilmiah tersebut ada 2 (dua) pola pikir menurut sejarahnya, yaitu berpikir secara rasional dan berpikir secara normatif. Oleh karena itu untuk menemukan metode ilmiah, maka digabungkanlah metode pendekatan rasional dan pendekatan normatif.

### **3.1. Metode Pendekatan**

Metode Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Metode pendekatan yuridis Normatif, yaitu penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu dengan cara mengumpulkan data dan bahan dari Buku-buku, Makalah, artikel ilmiah dari berbagai literatur yang berhubungan penerapan peraturan yang terkait dengan jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Wawancara yang di lakukan terhadap Pegawai di lingkungan Pengadilan Negeri Bekasi dan Kantor Pertanahan Kota Bekasi dengan tujuan untuk mengklarifikasi penerapan peraturan yang terkait dengan jual beli yang dilakukan tanpa akta Pejabat Pembuat

---

<sup>24</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, hal 6.

Akta Tanah (PPAT) dan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

### **3.2. Spesifikasi Penelitian**

Berdasarkan tujuan yang hendak dicapai pada penelitian ini, maka hasil penelitian ini nantinya akan bersifat deskriptif analisis yaitu melukiskan, memaparkan dan melaporkan secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan praktek jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta jual beli dari Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT). Hal tersebut kemudian dibahas atau dianalisis menurut ilmu dan teori-teori atau pendapat peneliti sendiri, dan terakhir menyimpulkannya.<sup>25</sup>

### **3.3 Jenis Data**

Data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah dengan cara upaya pengumpulan data dengan melalui studi dokumen dan wawancara, Studi dokumen dilakukan terhadap

---

<sup>25</sup> Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003,hal 26-27

sumber data sekunder atau pustaka hukum, yang terdiri dari sumber data hukum primer dan data hukum sekunder.

#### 1. Data Hukum Primer

Yaitu berupa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan jual beli pada umumnya dan jual beli tanah dan bangunan pada khususnya yaitu Kitab Undang Undang Hukum Perdata,

Peraturan Pemerintah Nomor 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37/1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

#### 2. Data Hukum Sekunder

Yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa bahan hukum primer yaitu :

- Buku-buku
- Makalah-makalah
- Artikel ilmiah yang berhubungan dengan penulisan tesis ini
- Wawancara dilakukan terhadap Pegawai di lingkungan Pengadilan Negeri Bekasi dan Kantor Pertanahan Kota Bekasi dengan tujuan untuk mengklarifikasi penerapan peraturan yang terkait dengan jual beli yang dilakukan

tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

### **3.4 Metode Pengumpulan Data**

Dalam menjawab permasalahan (objek) dari penelitian ini, penulis menggunakan data sekunder atau data-data yang diperoleh dari bahan-bahan pustaka. Data sekunder di bidang hukum (dipandang dari sudut kekuatan mengikatnya) dapat dibedakan menjadi :

1. Bahan Hukum Primer:

Peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan jual beli pada umumnya dan jual beli atas tanah dan bangunan pada khususnya serta Putusan Perkara Nomor : 220/Pdt.G/2006/PN.Bks:

2. Bahan Hukum Sekunder,

Memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti hasil-hasil penelitian dan hasil karya Ilmiah dari para sarjana.

3. Bahan Hukum Tersier,

Yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan Hukum Primer dan bahan hukum sekunder misalnya kamus umum bahasa Indonesia.

### **3.5 Metode Analisis Data**

Dalam penelitian ini, metode analisis data yang digunakan adalah metode analisis kualitatif, maka dari data yang telah dikumpulkan secara lengkap dan telah di cek keabsahannya dan dinyatakan valid lalu diproses melalui langkah-langkah yang bersifat umum, yaitu : <sup>26</sup>

- a. Reduksi data adalah data yang diperoleh di lapangan dituliskan dalam bentuk uraian atau laporan terinci, laporan tersebut di reduksi, dirangkum, dipilih hal-hal pokok, difokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya.
- b. Mengambil keputusan dan verifikasi, yaitu data yang telah terkumpul, telah di reduksi lalu berusaha untuk mencari maknanya kemudian mencari pola, hubungan, persamaan, hal-hal yang sering timbul dan kemudian disimpulkan.

---

<sup>26</sup> S, Nasution, , *Metode Penelitian Hukum Kualitatif*, Tarsito, Bandung, 1992, hal 52.

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **4.1. Jual Beli tanah yang dilakukan tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Perkara Nomor : 220/pdt.G/2006/PN.Bks.**

##### **4.1.1. Kasus Jual Beli Tanah Tanpa Akta Jual Beli PPAT**

Perkara Nomor : 220 / Pdt.G / 2006 / PN.Bks, yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tentang Gugatan Pengesahan jual beli tanah dan bangunan dimana duduk perkaranya adalah bahwa tuan A (tergugat) adalah pemilik dan yang berhak atas sebidang tanah dan bangunan sertifikat Hak Guna Bangunan nomor: 3019/Bekasi Jaya, seluas 90 M<sup>2</sup> (Sembilan puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Bekasi Jaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi.

Pada tahun 1996, A hendak menjual sebidang tanah dan bangunan tersebut kepada B (penggugat). Oleh karena menurut ketentuan jual beli tersebut harus dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan dengan akta jual beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka mereka datang menghadap X Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Bekasi (turut tergugat) menyerahkan Sertifikat tersebut untuk

diperiksa/di cek kebenaran data yang terdapat dalam sertifikat tersebut pada Kantor Pertanahan setempat. akan tetapi ternyata sebelum akta jual beli tersebut ditandatangani oleh para pihak, A selaku calon penjual telah pergi karena telah menerima pembayaran dari B senilai Rp.35.000.000,- (Tiga puluh lima juta rupiah). Hal mana ternyata dari kwintansi yang ditunjukkan oleh B dan alamatnya pun tidak diketahui lagi. Hal ini tentulah merugikan B selaku calon pembeli, karena walaupun secara fisik tanah dan bangunan tersebut telah dikuasai, akan tetapi bukti kepemilikan atas tanah tersebut tidak berada pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) X tersebut.

B (pembeli) telah mencoba mengambil asli sertifikat tersebut dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan, akan tetapi karena nama yang tercantum dalam sertifikat tersebut bukan milik B (pembeli), maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak dapat memberikan asli sertifikatnya walaupun asli tanda terima dari Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada saat penyerahan itu ada pada B (pembeli).

Karena hal-hal tersebut maka B sebagai pembeli telah sangat dirugikan, karena walaupun secara fisik telah memiliki dan menguasai tanah dan bangunan tersebut akan tetapi secara yuridis dia belum memiliki surat-surat bukti kepemilikan yang



sah. Oleh karenanya timbul kekhawatiran B, bahwa kelak dikemudian hari nanti A atau ahli warisnya atau orang lain tiba-tiba muncul untuk menguasai tanah dan bangunan tersebut, padahal tanah dan bangunan rumah tersebut telah dibeli oleh B.

Maka untuk itulah B mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Bekasi dengan maksud agar B selaku penggugat dan pembeli tanah berikut bangunan rumah tersebut yang beritikad baik mendapatkan perlindungan dan kepastian hukum tentang kepemilikan tanah dan bangunan rumah tersebut.

Berdasarkan duduk perkara tersebut B menginginkan agar Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut dapat memutuskan sebagai berikut:

- a. Mengabulkan gugatan B (penggugat) seluruhnya.
- b. Menyatakan penggugat adalah pembeli yang beritikad baik.
- c. Menyatakan sah jual beli antara penggugat dan tergugat atas sebidang tanah bersertifikat Hak Guna Bangunan nomor: 3019/Bekasi Jaya atas nama A seharga Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah), Berdasarkan bukti kwitansi tanggal 11 Desember 1996.
- d. Menyatakan penggugat sebagai pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama tergugat tersebut.

- e. Menghukum turut tergugat (PPAT X) untuk segera menyerahkan asli sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3019/Bekasi jaya atas nama tergugat kepada penggugat setelah kepadanya diserahkan putusan ini yang telah berkekuatan hukum pasti.
- f. Menghukum tergugat untuk membayar biaya perkara.

Pada hari-hari persidangan yang telah ditentukan penggugat hadir sedangkan tergugat dan turut tergugat tidak pernah hadir atau mengirim wakil atau kuasanya meskipun telah dipanggil secara patut.

B selaku penggugat telah menyerahkan bukti-bukti surat-surat antara lain sebagai berikut:

1. Fotocopy tanda terima dari A kepada PPAT X tanggal 07 September 1996, tentang sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 3019/Bekasi jaya atas nama A.
2. Fotocopy kwitansi-kwitansi pembayaran dari B kepada A hingga total sejumlah Rp 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah).

Selain itu penggugat mengajukan dua orang saksi yang menguatkan dalil-dalil gugatannya dan membenarkan adanya pembelian tanah dan bangunan tersebut.

Berdasarkan pertimbangan hal-hal tersebut diatas, maka Majelis Hakim memutuskan perkara secara verstek, dimana tergugat dan turut tergugat tidak pernah hadir untuk mempergunakan hak dan melepaskan diri untuk mebelა kepentinganannya, oleh karena itu majelis hakim memutuskan untuk mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya.

#### **4.1.2. Upaya-Upaya Penyelesaian Permasalahan Jual Beli Tanah Tanpa akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).**

##### **a. Pengajuan Gugatan Kepada Pengadilan Negeri**

Timbulnya sengketa hukum adalah bermula dari pengaduan suatu pihak (orang/badan hukum) yang berisikan keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara hukum sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.

Prosedur penyelesaian sengketa tanah melalui Pengadilan Negeri adalah sebagai berikut :

1. Penggugat mengajukan gugatan kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat.

Gugatan harus diajukan dengan surat gugat yang ditandatangani oleh penggugat atau kuasanya yang sah (Pasal 118 HIR).<sup>27</sup>

Surat gugatan/tuntutan yang diajukan tersebut harus memuat sekurang-kurangnya :

- Nama lengkap dan tempat tinggal atau tempat kedudukan para pihak.
- Uraian singkat tentang sengketa disertai dengan lampiran bukti-bukti.
- Isi tuntutan yang jelas (petitum).

2. Ketua Pengadilan menetapkan Hakim/Majelis Hakim yang akan memeriksa dan memutus perkara tersebut.
3. Penetapan hari Sidang.
4. Panggilan para pihak untuk menghadiri sidang dilakukan oleh juru sita. Surat panggilan kepada tergugat untuk sidang pertama harus menyebutkan adanya penyerahan sehelai salinan surat gugat dan pemberitahuan kepada pihak tergugat bahwa ia boleh mengajukan jawaban tertulis diajukan dalam sidang.
5. Sidang pengadilan

---

<sup>27</sup> R. Soesilo, *RIB/HIR dengan Penjelasan*, (Bogor: POLITEIA 1995), hal. 76

Jika pada hari yang telah ditentukan oleh majelis hakim berdasarkan pada surat perintah menghadap yang telah dikeluarkan ternyata penggugat tanpa suatu alasan yang sah tidak hadir sedangkan telah dipanggil secara patut, surat gugatannya dinyatakan gugur. Sedangkan jika tergugat pada hari yang telah ditentukan tanpa suatu alasan sah tidak hadir sedangkan tergugat telah dipanggil secara patut, maka Majelis Hakim harus segera melakukan panggilan sekali lagi. Dan jika pada pemanggilan kedua diterima tergugat dan tergugat tanpa alasan yang sah tidak menghadap dimuka persidangan, maka pemeriksaan akan diteruskan tanpa hadirnya tergugat dan tuntutan penggugat dikabulkan seluruhnya.

#### 6. Pemeriksaan pokok sengketa

Para pihak diberi kesempatan untuk mengajukan bukti-bukti tertulis dan saksi-saksi yang dianggap perlu untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya.

#### 7. Pembacaan Putusan

Dalam hal sengketa jual beli tanah tidak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tanpa akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dimana tergugat tidak diketahui tempat tinggalnya sehingga tidak hadir hingga pada pemanggilan sidang kedua, maka

berdasarkan pasal 125, 126 dan pasal 127 HIR, maka putusan dijatuhkan dengan *verstek*, yang mana tuntutan penggugat dikabulkan.<sup>28</sup>

Putusan Pengadilan negeri memberikan kepastian hukum kepada penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan diatasnya. dengan putusan Pengadilan Negeri tersebut maka pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selaku pemegang asli sertifikat diwajibkan untuk menyerahkan sertifikat atas tanah yang dimaksud yang masih tercatat atas nama tergugat kepada penggugat atau kuasanya. Dikarenakan pihak tergugat tidak diketahui lagi tempat tinggalnya sehingga tidak dapat hadir menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka putusan Pengadilan Negeri juga memberikan izin dan kuasa kepada penggugat untuk bertindak atas nama tergugat (penjual) dalam melaksanakan penandatanganan akta Jual Beli atas tanah sekaligus bertindak untuk dan atas namanya sendiri selaku pembeli dengan harga yang telah disepakati pada saat Jual Beli dilaksanakan.

Dalam kasus ini ternyata bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak mau menyerahkan asli sertifikat tersebut, walaupun kepadanya telah diserahkan Putusan Pengadilan Negeri yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Pejabat

---

<sup>28</sup> *Op Cit*, hal. 83-86

Pembuat Akta Tanah (PPAT) menyatakan bahwa ia hanya mau menyerahkan asli sertifikat tersebut kepada Pengadilan Negeri, hal ini disebabkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan terlalu berhati-hati, karena memang dalam tugasnya seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) haruslah bertindak dengan hati-hati, hal ini sesuai dengan sumpah jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).<sup>29</sup>

Untuk memperoleh asli sertifikat, akhirnya penggugat mengajukan upaya hukum lain yaitu permohonan kepada Pengadilan Negeri agar melakukan teguran (*Aanmaning*) kepada pihak turut tergugat karena tidak melaksanakan Putusan Pengadilan tersebut.

Dalam permohonan teguran (*Aamaning*) tersebut penggugat mohon agar Ketua Pengadilan memerintahkan kepada turut tergugat untuk menghadap kepada Ketua Pengadilan guna menjelaskan mengenai mengapa putusan Pengadilan tersebut tidak dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selaku turut tergugat. Setelah kepada turut tergugat diserahkan penetapan teguran (*Aamaning*), turut tergugat datang menghadap Ketua Pengadilan untuk menyerahkan asli sertifikat tersebut dengan penjelasan bahwa ia

---

<sup>29</sup> *Peraturan Pemerintah Tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 37 Tahun 1998, LN. No. 52 Tahun 1998 (b)

hanya bertindak hati-hati dalam hal penyerahan asli dokumen tanpa ada kehendak untuk tidak mematuhi Putusan Pengadilan.

Dengan telah dilakukannya penyerahan sertifikat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kepada penggugat dan dilakukannya penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka penggugat telah menjadi pemilik yang sah hak atas tanah beserta bangunan di atasnya yang juga dibuktikan dengan Putusan Pengadilan Negeri sehingga dikemudian hari tidak dikhawatirkan ada pihak lain yang secara tiba-tiba muncul mengakui untuk menguasai tanah dan rumah di atasnya tersebut dikarenakan telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan dengan adanya Akta Jual Beli tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuktikan secara otentik telah terjadi jual beli sebidang tanah beserta bangunan rumah di atasnya pada hari tertentu oleh pihak yang tersebut di dalamnya.

Dengan adanya bukti berupa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), merupakan syarat bagi pendaftaran jual belinya oleh Kepala Kantor Pertanahan.

#### **4.1.3. Pelaksanaan Jual Beli Tanah di hadapan PPAT**

Setelah dikeluarkannya Putusan Pengadilan Negeri yang menyatakan penggugat adalah pemilik sah, maka penggugat



selaku pembeli dapat melakukan jual beli tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan akan memperoleh akta jual beli dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berarti membuktikan adanya pemindahan hak milik secara hukum menurut ketentuan yang berlaku, meskipun penjual tidak diketahui lagi tempat tinggalnya.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), jadi jual beli hak atas tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai bukti telah terjadi jual beli suatu hak atas tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat akta jual belinya.<sup>30</sup>

Syarat-syarat yang diperlukan untuk pelaksanaan jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), meliputi :

1. Surat bukti kepemilikan obyek jual beli sertifikat hak atas tanah.
2. Surat-surat tentang subyek/orangnya, penjual dan pembeli, yaitu :
  - KTP dan Kartu Keluarga
  - Surat Nikah

---

<sup>30</sup> Efendi Perangin, *Op.Cit*, hal. 31

- Putusan Pengadilan Negeri setempat
  - PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) tahun berjalan
3. Surat tanda bukti pelunasan BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) sesuai ketentuan Undang-Undang Nomor 21/1997. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) wajib dibayarkan sebelum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat akta jual belinya, yaitu sebesar 5% setelah harga tanah dan bangunan dikurangi dengan nilai tidak kena pajak sebesar Rp 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) untuk regional kota Bekasi.

Surat-surat (1 s/d. 3) wajib diserahkan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebelum akta jual belinya dibuat oleh yang berwenang.

Jual beli tanah tidak boleh tidak harus dilakukan dihadapan dan dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai bentuk akta yang telah ditetapkan yang merupakan suatu akta otentik. Jadi untuk terhindar dari sengketa tanah jual beli harus dilakukan dengan akta jual beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan jangan melakukan jual beli tanah tanpa akta Jual

Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) apalagi hanya sekedar suatu pernyataan atau kwitansi.<sup>31</sup>

Hasil wawancara penulis dengan Pejabat dan Pegawai Kantor Pertanahan Kota Bekasi menyatakan, bahwa Kantor Pertanahan hanya akan mengakui pemilik tanah yang namanya tercantum dalam sertifikat hak atas tanah dan data dalam sertifikat tersebut sesuai dengan data yang ada pada Kantor Pertanahan. Menurut Pejabat tersebut kasus sengketa tanah di Kantor Pertanahan Kota Bekasi, banyak juga yang disebabkan oleh tidak dilakukannya pengalihan hak atas tanah dihadapan atau dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), terutama banyak terjadi dalam kasus tanah yang belum bersertifikat, misalnya tanah Bekas Hak Milik Adat.

## **4.2. ANALISIS HUKUM**

### **4.2.1. Status Jual Beli Tanah yang dilakukan Tidak di hadapan**

#### **Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Studi Kasus Perkara Nomor : 220/Pdt.G/2006/PN Bks.**

Dari uraian kasus dan tinjauan hukum di atas, maka dapatlah dianalisa bahwa jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta jual beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan dapat menimbulkan kerugian bagi pihak pembeli, hal ini karena ia

---

<sup>31</sup> Effendi Perangin, *Mencegah Sengketa Tanah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 1987), hal. 31.

hanya dapat menguasai secara fisik akan tetapi tidak dapat membuktikan kepemilikannya tersebut secara yuridis, hal ini sesuai dengan peraturan yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor : 24/1997. Akan tetapi jual beli yang telah dilakukan antara para pihak adalah sah, karena jual beli tersebut terjadi karena adanya kesepakatan antara kedua belah pihak, dan para pihak telah cakap menurut hukum, dan kesepakatan itu untuk hal jual beli (hal tertentu) dan hak atas tanah dan bangunan tersebut adalah benar milik pihak penjual, hal ini telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata<sup>32</sup> untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 syarat yaitu:

- Sepakat mereka yang mengikatkan diri.
- Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.
- Suatu hal tertentu.
- Suatu sebab yang halal.

Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan, bahwa jual beli tanah adalah suatu perjanjian dimana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada

---

<sup>32</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Op. Cit*, hal. 339

pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disepakatinya<sup>33</sup>.

Akan tetapi karena jual beli yang terjadi adalah jual beli hak atas tanah dan bangunan maka yang dijadikan dasar hukum adalah ketentuan yang berlaku dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang lebih jauh diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 196 dan telah di perbaharui dengan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang, dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor : 24/1997, yang berbunyi :

“Pengalihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak karena lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.<sup>34</sup>

Dan diperkuat dengan ketentuan dalam Pasal 2 ayat (1) yang berbunyi sebagai berikut:

---

<sup>33</sup> Harun Al-Rashid, *Op. Cit*, hal. 51

<sup>34</sup> (a), *Op. Cit*

“PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu”.<sup>35</sup>

Jadi jual beli yang dilakukan tanpa akta jual beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat dikatakan bahwa perbuatan hukumnya adalah sah, akan tetapi perbuatan hukum tersebut tidak dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan untuk melakukan perubahan data kepemilikan.

#### **4.2.2. Penyelesaian Hukum Pada Jual Beli Tanah Tapi Tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Penyelesaian hukum yang dapat dilakukan agar jual beli yang telah dilakukan tanpa akta jual beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan adalah dengan membuat akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang, apabila para pihak masih ada, maka hal tersebut tentulah tidak sulit. hal tersebut akan merupakan suatu kesulitan apabila ternyata pihak penjual telah tidak diketahui lagi alamat tempat tinggalnya,

---

<sup>35</sup> (b), *Op. Cit*

sehingga tidak dapat dimintakan untuk hadir di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk menandatangani akta jual belinya. Penyelesaian masalah tersebut adalah dengan mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri setempat agar jual beli yang telah dilangsungkan tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat disahkan dan si pembeli dengan dasar Putusan Pengadilan tersebut, diberi izin untuk bertindak untuk dan atas nama Tergugat selaku kuasa dari si penjual, sehingga ia dapat bertindak selaku penjual dan juga dapat bertindak untuk dan atas nama dirinya sendiri selaku pembeli untuk menghadap Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) guna menandatangani akta Jual Beli atas bidang tanah tersebut. Dan untuk pendaftaran pemeliharaan data pada Kantor Pertanahan, maka ia terlebih dahulu harus membuat akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) .

Dengan telah dibuatnya akta jual beli dihadapan/oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka akta jual beli tersebut dapat didaftarkan pendaftaran peralihan/pemindahan haknya di Kantor Pertanahan, dan sejak didaftarkannya akta jual beli tersebut, maka si pembeli telah mempunyai kedudukan yang pasti dimuka hukum sebagai pemilik sah atas tanah dan bangunan tersebut baik secara fisik maupun secara yuridis.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

Berdasarkan hasil peneitian yang telah dilakukan terhadap Jual beli Tanah dan Bangunan yang dilakukan tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (Studi Kasus Perkara Nomor : 220/Pdt.G/2006/PN Bks), yang di uraian pada bab-bab sebelumnya maka dapat di tarik kesimpulan antara lain:

#### **5.1 KESIMPULAN**



1. Jual Beli tanah atau tanah dan bangunan yang dibuktikan dengan

suatu akta jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jual Beli hak atas tanah atau jual beli atas tanah dan bangunan yang dilakukan tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Studi Kasus Perkara Nomor : 220/Pdt.G/2006/PN Bks, tetap sah menurut hukum sepanjang terpenuhinya syarat-syarat materiil yang bersangkutan, yaitu kecakapan dan kewenangan para pihak untuk melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan dipenuhinya syarat oleh penerima hak untuk menjadi pemegang hak atas tanah dan bangunan tersebut, dan dipenuhinya syarat terang, tunai dan nyata bagi perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan ditegaskan juga dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 123/K/Sip/1970.

2. Dalam hal jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau secara dibawah tangan dalam Studi Kasus Perkara Nomor : 220/Pdt.G/2006/PN Bks, agar memiliki kekuatan hukum yang pasti, yaitu dengan cara mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri setempat dengan itikad baik, agar mendapatkan perlindungan dan kepastian hukum tentang kepemilikan atas

tanah dan bangunannya tersebut, maka dengan dasar Putusan Pengadilan tersebut, pihak pembeli harus segera membuat akta jual belinya yang dilakukan/dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang akan membuat akta jual beli dan segera mendaftarkan peralihan haknya pada Kantor Pertanahan setempat, disertai dengan persyaratan lainnya.

Dan apabila ada pihak yang memegang asli sertifikat tetapi tidak menyerahkan sertifikat tersebut kepada Penggugat (Pembeli), maka pihak-pihak tersebut telah melakukan perbuatan melawan hukum, hal ini dibuktikan dengan tidak dilaksanakannya Putusan Pengadilan Negeri Bekasi yang telah mempunyai kekuatan hukum yang pasti yang merupakan salah satu dasar hukum yang mempunyai kekuatan sama dengan Undang-Undang dan juga telah menyebabkan kerugian pada pihak penggugat (pembeli) selaku pihak yang telah dinyatakan sebagai pihak yang berhak atas sertifikat hak atas tanah tersebut oleh Pengadilan.

## **5.2 SARAN**

1. Jual Beli tanah pada hakikatnya merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah kepada pihak lain, yaitu dari penjual kepada pembeli tanah. Berdasarkan ketentuan perbuatan hukum jual beli tanah yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta

Tanah (PPAT) dibuktikan dengan akta jual beli tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Akan tetapi tidak dapat dipungkiri bahwa dalam kehidupan masih banyak masyarakat yang melakukan jual beli tanah tanpa akta jual beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang pada akhirnya akan menimbulkan masalah atau sengketa.

2. Oleh karena hal tersebut ada beberapa hal yang menurut penulis kiranya perlu mendapatkan perhatian lebih lanjut dari semua pihak, untuk itu dengan segala keterbatasan pengetahuan yang ada, penulis mencoba menyumbangkan saran-saran sebagai berikut :

1. Camat/Kepala Desa selaku Pejabat yang paling dekat dengan masyarakat, hendaknya sering mengadakan penyuluhan hukum mengenai peraturan yang berlaku bagi kepentingan masyarakat banyak, khususnya dalam kaitan dengan tulisan ini adalah peraturan mengenai pertanahan. Juga pihak Kantor Pertanahan dapat menyediakan petugas yang dapat memberikan informasi yang sebanyak-banyaknya kepada masyarakat.
2. Masyarakat sebagai pihak yang akan melakukan pengalihan atau pihak yang akan menerima hak hendaknya mencari informasi terlebih dahulu pada Kantor Pertanahan setempat atau kepada Pejabat

Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta yang berkaitan dengan tanah agar tidak timbul masalah dikemudian hari.

## DAFTAR PUSTAKA

- Al-Rashid, Harun, *Sekilas tentang Jual Beli Tanah (berikut peraturan-peraturannya)*, Jakarta : Ghalia Indonesia, 1986.
- , *Asas Itikad Baik Dan Kepatutan Dalam Perjanjian*, Semarang: Badan Penerbit UNDIP, 1986.
- Effendi, Bachtiar, *Pendaftaran Tanah di Indonesia Beserta Pelaksanaannya*, Bandung: Alumni, 1983.
- Harsono, Boedi , *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Hukum Tanah Nasional*, Jilid I, Jakarta: Djambatan, 2003.
- , *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta: Djambatan 2002.
- Muljadi, Kartini dan Widjaja, Gunawan, *Perikatan yang lahir dari Perjanjian*, Jakarta; PT. Raja Grafindo, 2006.
- Khoirandy, Riduan, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Program Pasca Sarjana Universitas Indonesia, 2003.
- Meliala, A. Qiram Syamsudin, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Yogyakarta: Liberty, 1985.
- Nasution, S, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1985.
- Notodirejo, Soegondo, R, *Hukum Notariat di Indonesia*, Rajawali, Jakarta, 1982.
- Patrik, Purwahid, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian dan dari Undang-Undang*), Bandung: Mandar maju, 1994.
- Peranginangin, Efendi, *Praktek Jual Beli Tanah*, Jakarta: Rajawali Pers, 1987.
- Salindeho, John, *Masalah Tanah Dalam pembangunan*, Jakarta: Sinar Grafika, 1987.

- Saleh, K. Wantjik, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1977.
- Setiawan, R, *Empat Kriteria Perbuatan Melawan Hukum Dan Perkembangannya Dalam Yurisprudensi*, Reader III, Jilid I, 1991.
- *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bandung; Bina Cipta, 1994.
- Soekanto, Soerjono, *Hukum Adat Indonesia*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2002.
- *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, 1986.
- dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.
- Soesilo, R, *RIB / HIR Dengan Penjelasannya*, Bogor: Politeia, 1995.
- Soimin, Sudaryo, *Status Tanah Dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 1994.
- Soerjopratiknjo, Hartono, *Aneka Perjanjian Jual Beli*, Yogyakarta; Seksi Notariat FH UGM, 1982.
- Subekti, R, *Hukum Pembuktian*, Jakarta: Pradnya Paramita, 1978.
- *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT. Intermasa, 1963.
- dan R. Tjitro Sudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Burgerlijke Wetboek, Cet. 28, Jakarta: Pradnya Paramita, 2001.
- Sunggono, Bambang, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta; PT. Raja Grafindo Persada, 2003.

#### PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Nomor 5 Tahun 1960, LN Nomor 104 Tahun 1960.

*Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah, PP Nomor 24 Tahun 1997, LN Nomor 59 Tahun 1997.*

*Peraturan Pemerintah Tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PP Nomor 37 Tahun 1998, LN Nomor 52 Tahun 1998.*